FACTSHEET

BUSINESS MANAGEMENT

ORDER NO. 01-069

OCTOBER 2001

AGDEX 812

Ontario Ministry of Agriculture, Food and Rural Affairs

# FLEXIBLE CASH LEASE AGREEMENTS

**R.W. Gamble**

This Factsheet is one of a series on leasing agreements. The first Factsheet *Land Lease Arrangements*, Order No. 01-065 details the legal, tax and management considerations of leasing land.

Leasing and renting land is a common practice in rural Ontario. The types of rental arrangements for cropland vary widely throughout the province, as do the relationships between landlords and tenants. What is desirable or fair for one particular landlord–tenant relationship is not acceptable for others. The purpose of this Factsheet is to help tenants and landlords develop fair crop share lease agreements and assist them in making sound decisions. A sample flexible cash lease can be found in Appendix A.

## SECTION 1 — THE BASICS OF A LEASE AGREEMENT: LEGAL AND TAX ISSUES

### HUMAN COMPONENTS OF A SUCCESSFUL LEASE

Any form of business agreement requires a good deal of mutual respect and trust. Leasing land is no different. To be successful the lease arrangement must satisfy both the landlord and the tenant. Before entering into a lease the landlord and the tenant should consider more than just price. The compatibility of the landlord and the tenant and the fairness of the lease should be considered. The following is a list of characteristics commonly found in successful lease agreements:

- **Compatibility** — Can you get along and discuss differences?
- **Honesty** — Do you trust the person you're dealing with?
- **Clarity** — Do you both know what the terms of the lease are and is in writing?
- **Equitable Terms** — Are the terms fair to each party?
- **Flexibility** — Can you adjust the lease if changes occur?
- **Suitability** — Does the lease fit the crop and encourage good agricultural practices?

### IS A CROP SHARE LEASE THE BEST ARRANGEMENT FOR YOU?

The high capital cost of land makes leasing an attractive alternative to ownership. There are advantages and disadvantages to leasing farmland to consider before entering into a leasing agreement. *Table 2* lists the advantages and disadvantages of a flexible cash lease arrangement.

### ADVANTAGES OF A WRITTEN AGREEMENT

While the majority of farm lease agreements are verbal in nature, there are advantages to putting an agreement in writing.

- The greatest benefit is a clear understanding of the terms of the lease agreement. Even though a verbal lease agreement is a valid form of contract, it is exceedingly difficult to prove what the terms are in the event of a disagreement. A written lease provides both the landlord and the tenant with a record of what they have agreed to.
- It makes the expectations and responsibilities of both parties clear and, if a dispute arises it can prevent costly legal action by providing for alternatives to a court proceeding.
- It provides a valuable guide to heirs if the landlord or tenant should die.
- It provides documentation for tax purposes.

A written agreement is not a sign of distrust, but rather a desire of both parties to have a clear understanding of the agreement they are making.

**TABLE 1. Summary of Required, Recommended and Optional Lease Items**

**WRITTEN LEASE AGREEMENTS**

| Required Items | Recommended Items | Optional Items |
|---|---|---|
| **Names and Addresses of Tenant and Landlord** | **Right of Inspection and Removal of Crops** — landlord has the right to enter the rented property, the tenant has the right remove the crops. Also deals with compensation for the tenant and the incoming tenant rights | **Resolving Differences** — an arbitration clause describes how disagreements that the tenant and landlord cannot resolve themselves, would be dealt with. The most common practice is appointing an arbitrator |
| **Description of Property to Be Rented** — includes common legal description and specifies buildings or areas to be excluded | **Transfer of Property** —landlord and tenant should discuss their expectations if/when the landlord sells the farm property to a new owner during the term of the lease | **Production Practices and Management Decisions** — decisions the landlord wants carried out by the tenant. For example:<br>• cropping decisions<br>• use of manure, fertilizer and chemicals<br>• crop and revenue insurance<br>• delivery and sale of crop |
| **Term and Renewal of the Lease** — when it starts, how long it lasts and, when and how the lease can be renewed | **Termination of the Lease** — clause that clearly spells out how the lease can be terminated | **Income Support Payments, Subsidies and Reimbursements** — a clause clearly specifying who will receive government or marketing agency payments |
| **Rent Payable** — how much, how it is calculated and when it is to be paid | **The Use of the Land** — clause that states how the tenant is going to use the land | **Compensation for Repairs to Buildings, Fences, and Improvements** — who is responsible for repairing buildings, fences, and other improvements, and how the expenses will be shared |
| | **Environment Matters** —clause addressing issue of environmental policies and responsibilities | **Compensation for Property Damages** — the party who has suffered the loss should receive any compensation payable |
| | **Insurance** —clause allows landlord and tenant to identify who will be responsible for insurance coverage | **Rights of First Refusal** — the landlord may include an option for the tenant to purchase the property by matching the offer the landlord receives from a third party |
| | **Rights to Assign or Sublet the Lease** — a clause that prevents the tenant from subletting | **Option to Purchase** — a clause giving the tenant the option to purchase the leased lands |
| | | **Municipal Zoning Restrictions** — the tenant enters into a farm lease with the express intention of conducting agricultural operations; thus, it is important that the landlord provide an assurance to the tenant that the lands are properly zoned for such use |

## THE COMPONENTS OF A LEASE AGREEMENT

A written lease can be as simple or detailed as the landlord and the tenant wish. *Table 1* and the following section summarize the information to consider in drawing up a lease agreement. These are categorized under 3 headings:

- **Required** — all leases must contain this information
- **Recommended** — items that every landlord and tenant should consider including in the lease agreement
- **Optional** — items add clarity to the lease agreement and provide discussion points for the landlord and tenant as they formulate the lease agreement.

## TAX IMPLICATIONS OF LAND LEASES

The tax implications of leasing are discussed in detail in the OM^FRA Factsheet *Land Lease Arrangements*, Order Number 01-065.

### Loss of Rollover and $500,000 Capital Gains Exemption

Landlords can inadvertently disqualify themselves from being able to use the following 2 major tax provisions.

1. The ability to use a tax deferred rollover on the transfer of land to children (called a rollover)
2. The $500,000 capital gains exemption on their land.

This can happen because Canada Customs and Revenue Agency (CCRA) do not consider many types of leasing arrangements farming. Even a share crop lease, where a percentage of the crop is given to the landowner as payment for the land rent, does not meet their definition. As a result some leasing arrangements can cause a landowner to lose their farming status and the ability to use the tax provisions. While these cases are not widespread and can often be remedied, consult with your accountant on how a lease might affect your situation.

### Goods and Service Tax (GST)

Rent, which is paid by way of share of the crop, is not subject to the goods and service tax. The treatment of cash rents for GST purposes depend on whether the landlord is registered with Canada Customs and Revenue Agency to collect and remit the GST. If a landlord is not registered they are not required to charge the tax on the rent. If the landlord is registered, then the GST must be charged on cash rentals. The tenant is able to claim an Input Tax Credit on the tax paid.

### Farmland Property Tax Program

The Farmland Property Tax program enables eligible farm properties to be taxed at 25% of the municipal residential/farm tax rate. The farm residence, and 1 acre of land surrounding it, is taxed as part of the residential class. To be eligible for the reduced rate a property must be part of a farming business with gross farm income of $7,000 or more, and must have applied for and received a valid farm business registration number. A landlord who is not registered can still obtain the reduced tax rate if the tenant has a valid farm business registration number. For further information contact AGRICORP toll free at 1-866-327-3678 or visit the Web site at *www.farmbusreg.com*.

# SECTION 2 — DEVELOPING A FLEXIBLE CASH LEASE ARRANGEMENT

## FLEXIBLE CASH LEASE ARRANGEMENTS

Since farm commodity prices and crop production costs can fluctuate widely from year to year, tenants and landlords may not want to commit themselves to a fixed cash rent for more than one year. Tenants are concerned a fixed cash rent could create a financial hardship if prices drop or if poor growing conditions reduce yields. Landlords may think it is unfair for the tenant to reap all the benefits of a sharp rise in crop prices or yields. At the same time, neither party wants a crop share leasing arrangement.

In these cases a flexible cash lease arrangement can help a tenant and landlord reach an agreement that addresses both their concerns.

*Table 2* outlines the advantages and disadvantages of a flexible cash lease arrangement for both tenant and landlord.

**TABLE 2. Advantages and Disadvantages of Flexible Cash Leases**

| Advantages: | Disadvantages: |
|---|---|
| The tenant reduces their financial risk if the cash rent is adjusted down when crop prices or yields are below normal. | Flexible cash leases increase the financial risk for the landlord. |
| Less communication and joint decision making required that would be typical in a crop share lease. | If the rent adjustment involves yield the landlord will need to trust the tenant to accurately measure the production. |
| Cash rates tend to be set by previous year's prices. Flexible rent is based on the current year. | Calculating flexible cash leases can be more difficult and especially on lands that have multiple crops. |
| A well-designed flexible lease can reduce the need for frequent re-negotiation of cash lease levels. | The tenant will have to share the profits from unexpected price increases. |
| Flexible cash rent enables the landlord to share in the additional income that results from above average prices, yields or both. | |

## ESTABLISHING A RENTAL PRICE

A flexible cash lease rental price can be arrived at by adjusting for:

- crop price
- crop yield
- crop price and crop yield (gross margin).

In general, each method of adjusting the rental amount uses the same two concepts to arrive at a cash rental amount.

1. Either the yield or price is set in advance and the cash rent is calculated by multiplying the harvest price or yield.

2. A base price is set and an adjustment is made based on the price, yield or gross margin. These adjustments can be as simple or complex as the parties wish to make them.

There are almost an unlimited number of ways to make your lease agreement flexible. The following tables outline just some of the methods you can use.

### Adjusting for Crop Price

Adjusting for price means that only the crop price affects the cash rental rate. The crop yield does not affect the rental rate. From a tenant's point of view this arrangement would not be advised if the land was prone to widely variable yields since low yields would not adjust the cash rent downward. The tenant in this case is exposed to the production risk.

This type of agreement must have a method of pricing the crop at harvest. For example, the price may be the average daily price of the crop from November 1st to December 1st as quoted by three local elevators. The landlord and tenants may also wish to consider a maximum and minimum amount of rent for those years of low yields and/or unusually high prices. In addition to this the tenant and landlord should decide how they are going to handle government support payments such as Market Revenue and if they will be included in the price determination formula.

*Table 3* outlines the various methods that can be used to adjust for crop prices.

**TABLE 3. Adjustments for Price Only**

| Method | Details | Example Calculation |
|---|---|---|
| **Fixed Amount of Commodity** | • rent is valued at a set quantity of yield<br>• price is calculated using a local elevator of crop insurance | **Rent** = 30 bushels/ac × $3.30 = **$99.00 per acre**<br>As price changes so does the rental rate |
| **Base Rent plus a set number of Bushels Priced at Harvest** | • a base rent paid regardless of yield<br>• additional rent based on the price of a set number of bushels of crop at harvest | **Rent** = $80 + (5 bu. × price at harvest)<br>= $80 + (5 × 3.30)<br>= $80 + 16.50 = **$96.50 per acre** |
| **Base Rent Varies with Base Price** | • the base rent and base price of the crop are determined at the beginning of the lease<br>• the harvest price is used in the final calculation to adjust the cash rental rate<br>• the agreement would specify a method of determining the current year's price | Base rent = $100 per acre<br>Base price = $2.70 per bushel<br>Current year's price = $3.10<br>**Rent** = $100 × 3.10 (current price) / 2.70 (base price)<br>= $100 x 1.15<br>= **$115.00 per acre** |
| **Base Rent with Adjustments for Prices Outside a Specified Range** | • the base rent and the price range that the base rent applies to are established<br>• when the current year's price moves outside of that range the base price is adjusted based on a predetermined formula | Base rent = $100 per acre<br>Price range = $3.00 – $3.20<br>Current year's price = $2.80<br>Adjustment = for each 10¢ price change above or below this range the rent would change by $5.00/acre. = ($3.00 – $2.80) / 0.10 = 2<br>**Rent** = $100 – (2 × $5.00) = **$90.00 per acre** |
| **Minimum Base Rent with Upward Adjustments** | • a base rent is adjusted upward if the crop price at harvest rises above a predetermined level | Base rent = $100 per acre<br>Current year's price = 3.30<br>Adjustment = $5/acre for each 10¢ rise in price above $3.20<br>**Rent** = $100 + (( $3.30 - $3.20)/0.10) × $5.00<br>= $100 + (1 × 5.00) = **$105.00 per acre** |

**TABLE 4. Adjustments for Yield Only**

| Method | Details | Example |
|---|---|---|
| **Percentage of Crop** | • rent is paid based on a percentage of the crop at a predetermined price | Yield = 130 bushels<br>Percentage = 30%<br>Pre determined price = $2.90<br>**Rent** = 130 × 0.30 × 2.90<br>= **$113.10 per acre** |
| **Fixed Payment per bushel** | • rent is calculated using a fixed price per unit of crop harvested | Fixed payment per bushel = $0.80<br>Yield = 140 bushels<br>Rent = **$112.00 per acre** |
| **Base Rent plus a Fixed rate for each bushel over a minimum yield** | • base rent is fixed<br>• a fixed rate per bushel is made for yields above the predetermined minimum yield | Base rent = $100 per acre<br>Minimum yield = 120 bushels<br>Actual yield = 150 bushels<br>Fixed rate for yields above the minimum =0.80/bu<br>**Rent** = $100 + ((150-120) × .80)<br>= $100 + (30 × .80)<br>= $100 + 24 = **$124.00 per acre** |
| **Landlord Takes Delivery of a Percentage of the Crop** | • landlord makes arrangements with the tenant and a local elevator to have a percentage of the crop registered in his name<br>• elevator deducts and remits any marketing fees<br>• landlord markets crop | Percentage of Crop = 30%<br>Yield = 150 bushels<br>Landlord takes delivery of 150 × 30 = **45 bushels /acre**<br>**Note:**<br>• this is sometimes referred to as a crop share lease, but is not in the true sense. See Factsheet *01-067 Crop Share Lease Agreements* for more detail |

**TABLE 5. Adjustments for Both Price and Yield**

| Method | Details | Example |
|---|---|---|
| **Percentage of the Crop** | • the most common type<br>• rent is based on a percentage of the crop<br>• price is established at harvest | Percentage of crop = 30%<br>Price of crop at harvest = 3.00<br>Yield = 140 bushels<br>**Rent** = 0.30 × 140 × 3.00 = **$126.00 per acre** |
| **Base Price with Adjustments for Yield and Price** | • a base rent, price and yield are established<br>• the actual price and yield are then used to adjust the base rent | Base rent = $80<br>Base yield = 120 bushels<br>Base price = $2.80 per bushel<br>Actual yield = 130 bushels<br>Actual price = $2.95 per bushel<br>**Rent** = $80 × $\frac{130 \text{ (act. Yield)}}{120 \text{ (base yield)}} \times \frac{\$2.95 \text{ (act. price)}}{\$2.80 \text{ (base price)}}$<br>= $80 × 1.08 × 1.05<br>= $90.72 per acre |
| **Base Rent Tied to Gross Income** | • a base rent is established<br>• adjustments are made to the base rent based on the amount of gross income from the crop above an established level<br>• e.g. $0.50 for every 1 dollar over $400 of gross | Base rent = $100<br>Actual yield = 160 bushels<br>Actual price = $3.00 per bushel<br>Minimum Gross = $400 per acre<br>Actual Gross value = 160 × 3.00 = $ 480.00<br>**Rent** = $100 + ((480 – 400) × .50)<br>= $100 + (80 × .50)<br>= $100 + 40 = **$140.00 per acre** |

**Adjusting For Crop Yield**

Adjusting for yield only can be done several ways as outlined in *Table 4*. This type of agreement must have a mechanism for measuring the yield of the crop.

**Adjusting For Crop Price And Yield (Gross Income)**

If a landlord and tenant want to share both the price and the yield risk associated with a crop, they can do so using the methods of adjusting for both price and yield in *Table 5*.

## COMPARING THE METHODS OF ADJUSTING

It is important that the landlord and tenant consider the possible outcomes of the flexing method they are using. The following example outlines the 3 methods and shows the results for both the landlord and tenant in *Table 6* and *Table 7*.

In each of the scenarios the base rent was set at $100.00. In a real life situation the landlord and tenant would attempt to choose a base price that was close to the average rent in the area or slightly below. This would be the desired rental rate in an average year. In the examples below the average yield was 40 bushels and the average price was $7.00. These prices and yields are only examples. Each landlord and tenant should determine the averages they want to use based on their individual situation.

**Scenario A — Adjust for Only Price**

The base rate is adjusted by $3.25/acre for each 10 cent change in soybean price from the base price of $7.00.

Note what happens to the rental rate if the yield is low and the price rises. The rental rate rises significantly. The landlord reaps a larger share of the profit while the tenants return increases only slightly.

**Scenario B — Adjust Only for Yield**

In this scenario the base rent of $100.00/acre is adjusted by $4.00 for every bushel above 40 bushels. For example a yield of 50 bushels would result in a rental rate of $100.00 + ($4.00 × 10) = $140.00

The landlord in this case does not benefit from an increase in the price or suffer because of a decrease.

**Scenario C — Adjust for Both Price and Yield**

In scenario C the base rent of $100.00 is adjusted by the gross revenue of the crop. The base gross revenue is set at $280 ($7.00 × 40 bu.) The rental per acre is adjusted by $0.50 for each $1.50 change in gross income. For example at a price of $8.00 and a yield of 45 bushels the gross income change would be $80.00 ($360 – $280) The rent would be $100.00 + (($80 /$1.50) × $0.50) = $126.67

## ESTABLISHING A PRICE AND YIELD

The method of establishing both price and yield should be clearly spelled out in the written agreement. The tenant and landlord should clarify the following issues:

1. How is yield going to be measured? Will it be by volume in storage at the close of harvest, total weight, or harvested samples?
2. Will adjustments be made for moisture?
3. If volume is used as the measure, when is it measured and is test weight being considered?
4. How will the price be established? Will it include government support payments?

## RESOURCES

Knowing your costs is important in determining a fair rental rate and developing a lease agreement. Your own records are the best source of this information, however when these are not available it is important to use realistic estimates. The following sources can be of help:

- **Publication 69, *Ontario Farm Management Analysis Report* (OFMAP)**, published annually by OMAFRA
- **Publication 60, *Crop Budgets***, updated annually these 12 crop budgets can provide you with cost estimates.
- **Sample lease agreements** — electronic versions of the lease agreements
- **Land Leasing Tools Spreadsheet** – contains all the tables and calculations in this Factsheet.

All these documents can be found on the Business Development page of the OMAFRA Web site at: ***www.gov.on.ca/OMAFRA/english/busdev***.

## SUMMARY

One major purpose of a flexible lease is to reduce the tenant's risk. In exchange, the landlord shares in some added return if the yield or price increases. Both the landlord and the tenant should test their method of adjusting rent by using various crop yields and price scenarios. This will assure the agreement does not place undo hardship upon either the landlord or tenant. As in all crop lease situations, the tenant should estimate their cost of producing each crop closely before negotiating the lease. In addition, flexible leases do not adjust for unexpected changes in the cost of purchased inputs. Consequently, flexible rents should be re-examined periodically and adjusted to in response to changing input costs.

**TABLE 6. Example of Flexible Cash Rent for Soybeans**

| | A | | | | B | | | | C | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Base Rent with an Adjustment for the Price | | | | Base Rent with an Adjustment for the Yield | | | | Base Rent with an Adjustment for Price and Yield (Gross Value) | | | |
| Price /bu | Bushels per acre | | | | Bushels per acre | | | | Bushels per acre | | | |
| | 35 | 40 | 45 | 50 | 35 | 40 | 45 | 50 | 35 | 40 | 45 | 50 |
| $ 6.50 | 83.75 | 83.75 | 83.75 | 83.75 | 80.00 | 100.00 | 120.00 | 140.00 | 82.50 | 93.33 | 104.17 | 115.00 |
| $ 7.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 80.00 | 100.00 | 120.00 | 140.00 | 88.33 | 100.00 | 111.67 | 123.33 |
| $ 7.50 | 116.25 | 116.25 | 116.25 | 116.25 | 80.00 | 100.00 | 120.00 | 140.00 | 94.17 | 106.67 | 119.17 | 131.67 |
| $ 8.00 | 132.50 | 132.50 | 132.50 | 132.50 | 80.00 | 100.00 | 120.00 | 140.00 | 100.00 | 113.33 | 126.67 | 140.00 |
| $ 8.50 | 148.75 | 148.75 | 148.75 | 148.75 | 80.00 | 100.00 | 120.00 | 140.00 | 105.83 | 120.00 | 134.17 | 148.33 |

**TABLE 7. Tenant Position After Rent Payment**

| | Tenants Position — Net Revenue After Rent Payment | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Base Rent with an Adjustment for the Price | | | | Base Rent with an Adjustment for the Yield | | | | Base Rent with an Adjustment for Price and Yield (Gross Value) | | | |
| | 35 | 40 | 45 | 50 | 35 | 40 | 45 | 50 | 35 | 40 | 45 | 50 |
| $ 6.50 | 143.75 | 176.25 | 208.75 | 241.25 | 147.50 | 160.00 | 172.50 | 185.00 | 145.00 | 166.67 | 188.33 | 210.00 |
| $ 7.00 | 145.00 | 180.00 | 215.00 | 250.00 | 165.00 | 180.00 | 195.00 | 210.00 | 156.67 | 180.00 | 203.33 | 226.67 |
| $ 7.50 | 146.25 | 183.75 | 221.25 | 258.75 | 182.50 | 200.00 | 217.50 | 235.00 | 168.33 | 193.33 | 218.33 | 243.33 |
| $ 8.00 | 147.50 | 187.50 | 227.50 | 267.50 | 200.00 | 220.00 | 240.00 | 260.00 | 180.00 | 206.67 | 233.33 | 260.00 |
| $ 8.50 | 148.75 | 191.25 | 233.75 | 276.25 | 217.50 | 240.00 | 262.50 | 285.00 | 191.67 | 220.00 | 248.33 | 276.67 |

This publication is intended as general information and not as specific advice concerning individual situations. It outlines some of the legal and tax considerations of leasing arrangements but it should not be considered as either an interpretation or complete coverage of the *Income Tax Act* or the law affecting land rental arrangements. The Government of Ontario assumes no responsibility towards persons using it as such. All land rental arrangements should be discussed with your farm management advisor, accountant, or lawyer before they are signed.

This Factsheet was written by **Rob Gamble**, Finance and Business Structures, Program Lead, Agriculture and Rural Division, OMAFRA, Guelph. Portions of this Factsheet were taken from a paper written by **Brian Hall**, OMAFRA and from a North Central Regional Extension Publication No. 73 entitled *Fixed and Flexible Cash Rental Arrangements for Your Farm*, by **Larry N. Langemeier**, Professor, Kansas State University. The author would like to gratefully acknowledge their permission to do so.

The author would also like to thank **Douglas C. Jack**, Barrister and Solicitor, Fergus, Ontario for his assistance in the preparation of the sample lease agreement.

Agricultural Information Contact Centre
1-877-424-1300
*ag.info@omafra.gov.on.ca*

**www.gov.on.ca/omafra**

# APPENDIX A — SAMPLE FLEXIBLE CASH LEASE AGREEMENT

This sample lease provides landlords and tenants with a guide for developing an agreement to fit their individual situation. This form is not intended to take the place of legal advice pertaining to contractual relationships between the two parties.

## SECTION 1 — REQUIRED ITEMS

### 1. Names and Addresses of the Tenant and Landlord

This lease is entered into on *December 1st, 2000*, between *name of*, Landlord, of *R.R. # town name, Ontario and name of*, spouse of Landlord and *name of*, Tenant, of *R.R. # town name, Ontario and name of*, spouse of Tenant.

**Instructional Note:** If the family residence is included in the lease then it is important for the non-owning spouse to consent to the lease in order to satisfy the obligation of spouses under the family law of Ontario.

### 2. Description of Property to be Rented

The Landlord rents and leases to the Tenant, to occupy and to use for agricultural purposes only, the following real estate located in the *Township Name*, in the County, District or Region of *County Name in* the *Province of Ontario*, legally described as *Lot number, Concession number*, commonly known as the *common name* farm and consisting of approximately *number of* acres.

### 3. The Term of the Lease

**Instructional Note:** A lease of this nature cannot extend beyond a term of 21 years; it is suggested that the maximum term of the lease for paragraph (a) below be 20 years.

Only use one of the clauses below. If a continuing lease is desired, use paragraph (a) and strike out (b). If a definite term is desired, use paragraph (b) and strike out paragraph (a). No notice of termination is necessary if paragraph (b) is used.

a) ***Continuing Lease*** — The term of this lease agreement shall be in effect for *number of year(s)* commencing on the *day month and year of*, and shall continue in effect from year to year thereafter (as an annual lease) unless written notice of termination is given by either party to the other at least *number of days* prior to expiration of this lease or the end of any year of continuation.

b) ***Annual Lease*** — The term of this lease shall be *number of year(s)*, commencing on the *day month and year of* and ending on the *day month and year of*. If the Tenant wishes to renew this lease the Tenant must notify the Landlord in writing not less than sixty (60) days prior to the expiry date of the lease of the Tenant's desire to renew. If such a notice is delivered, then the Landlord and Tenant shall seek agreement on the terms of such renewal which must be agreed to within thirty (30) days prior to the expiry of the then current term of the lease failing which this lease shall terminate on the date set for expiration and the Tenant shall give up possession of the leased premises.

### 4. Rent Payable

The annual cash rent per acre shall be calculated on a flexible basis by adjusting for ***/ insert method/***

**Instructional Note**: Flexible rent can be adjusted by using a formula that adjusts for price or yield or both. It is important to specify the base rent or percentage of the crop (if these will be used), how and when the price of the crop will be determined at harvest. These will then be used to calculate the final price per acre.

Tables 3, 4 and 5 in Factsheet *Flexible Cash Lease Agreements*, Order No. 01-067, outline the basic formulas that can be used to adjust for price. In this section of the lease agreement is would be important to include the formula and also specify the mechanisms for determining the price and yield at harvest time. Possible methods for doing so are outlined in the Factsheet.

GST will be added to the rental amounts when applicable.

**The rent shall be payable as follows:**

***Samount*** on or before the ***date*** day of ***month and year***
***Samount*** on or before the ***date*** day of ***month and year***

If rent is not paid when due, the Tenant agrees to pay interest on the amount of unpaid rent at the rate of ***XX percent per annum*** from the due date until paid.

### 5. General Clauses

***Right to Sublet or Assign*** — The Tenant shall have the right to sublet or assign this lease provided the Tenant obtains the written consent of the Landlord, which consent shall not be unreasonably withheld.

***Amendments and Alterations*** — Amendments and alterations to this lease shall be in writing and shall be signed by both the Landlord and Tenant.

***No Partnership Intended*** — It is particularly understood and agreed that this lease shall not be deemed to be nor intended to give rise to a partnership relation.

***Binding on Heirs*** — This Lease shall be binding upon the Landlord and Tenant and their respective personal representatives, trustees, successors and assigns.

***Landlord liability*** — The Tenant takes possession of the leased premises subject to the hazards of operating a farm, and assumes all risk of accidents personally as well as for family, employees, or agents in pursuance of farming operations, or in performing repairs on buildings, fences, tile, and other improvements except for any liability arising out of the gross negligence of the Landlord.

## SECTION 2 — RECOMMENDED ITEMS

### 1. Right of Inspection and Removal of Crops

***Landlord's right to enter property*** — The Landlord reserves the right personally or by agents, employees, or assigns to enter upon the premises at any reasonable time to view them, to work or make repairs or improvements thereon, to care for and dispose of the Landlord's share of crops, to develop mineral resources or, after constructive notice has been given that the lease may not be extended, and following severance of crops, to plow and prepare a seed bed, make seedings, apply fertilizers, and any other operation necessary to good farming by the succeeding operator, these operations not to interfere with the Tenant's in carrying out the regular farming operations.

***Tenant's right-of-way*** — The Landlord agrees to give quiet possession of the leased premises. The Landlord shall give to the Tenant a right-of-way over lands owned by the Landlord which abut the leased premises for the purpose of allowing the Tenant to plant, care for or harvest the crops on the leased premises if such a right-of-way is necessary and such right-of-way shall cease upon the termination of this lease.

***Tenant's Compensation on Termination of Lease*** — The Landlord agrees to reimburse the Tenant at the termination of this lease for field work done and for other crop costs incurred for crops to be harvested during the following year. Unless otherwise agreed, current custom rates for the operations involved will be used as a basis of settlement.

### 2. Transfer of Property

***Sale of Property recognizes the lease*** — If the Landlord should sell or otherwise transfer title to the leased premises, the Landlord shall do so subject to the provisions of this lease.

– or –

***Lease Terminated on the Sale of the Property*** — In case the Landlord should desire to sell the leased premises and premises during the term of the lease, the lease may be terminated at any time by giving ***number of days*** notice to the Tenant. The Tenant shall, at the expiration of the notice period, peaceably and quietly give up possession of the leased premises to the Landlord. The Landlord shall, after the Tenant has delivered up possession in manner aforesaid, and paid to the Landlord the full proportion of rent up to the beginning of the notice period will compensate the Tenant for the value of the crops sown and then growing, or of the field work done on the leased premises in preparing for a crop, the amount of such compensation to be determined by arbitration if the parties cannot agree thereon.

### 3. Termination of Lease

***Grounds for Termination of Lease*** — If either party fails to carry out substantially the terms of this lease in due and proper time, the lease may be terminated by the other party by serving a written notice citing the instance(s) of default and specifying a termination date of ***number of days*** from the date of such notice. Settlement shall then be made in accordance with the provisions under the Right of Inspection and Removal of Crops section of this lease and any amendments to this lease.

### 4. The Use of the Land

The Tenant further agrees to perform and carry out the stipulations below. (Strike out any not desired.)

**A. Activities required**

***Condition of Land at the end of the lease*** — The Tenant agrees to leave the rented land in the same condition as at the beginning of the lease.

***Compensation to Landlord for Damages*** — The Tenant agrees when he leaves the leased premises, to pay the Landlord reasonable compensation for any damages to the leased premises for which he, the Tenant, is responsible.

***Good Stewardship*** — To cultivate the leased premises faithfully and in a timely, thorough, and business-like manner and in accordance with normal farm practices.

***Weed Control*** — To prevent noxious weeds from going to seed on the leased premises and to destroy the same and keep the weeds and grass cut.

***Soil Erosion*** — To control soil erosion as completely as reasonably possible; keep in good repair all terraces, open ditches, inlets and outlets of tile drains; preserve all established watercourses or ditches including grassed waterways; and refrain from any operation or practice that will injure such structures.

***Repairs*** — To keep the fences and other improvements in as good repair and condition as they are when the Tenant takes possession or in as good repair and condition as they may be put by the Landlord during the term of the lease, ordinary wear, loss by fire, or unavoidable destruction excepted.

**B. Activities restricted**

The Tenant further agrees, unless the written consent of the Landlord has been obtained:

***No Alterations*** — Not to remove, alter or change the style or position of any building or fence on the said leased premises

***No Other Activities*** — Not to permit, encourage, or invite other persons to use any part or all of this property for any purpose or activity not directly related to its use for agricultural production.

***No Cutting of Trees*** — Not to cut live or dead trees for the purpose of sale or personal uses.

***No Signage*** — Not to erect or permit to be erected any commercial advertising signs on the leased premises.

***No Mineral Rights*** — Nothing in this lease shall confer upon the Tenant any right to minerals underlying the land. Such mineral rights are hereby reserved by the Landlord together with the full right to enter upon the premises and to bore, search, excavate, work, and remove the minerals, to deposit excavated rubbish, to pass over the premises with vehicles, and to lay down and work any railroad track or tracks, tanks, pipelines, power lines, and structures as may be necessary or convenient for the above purpose. The Landlord agrees to reimburse the Tenant for any actual damage the Tenant may suffer for crops destroyed by these activities and to release the Tenant from obligation to continue farming this property when development of mineral resources interferes materially with the Tenant's opportunity to make a satisfactory return.

## 5. Environmental Matters

The parties hereto hereby acknowledge that the Tenant intends to use the leased premises described in this lease for agricultural purposes and that such use of the land may have an environmental impact; accordingly, the parties agree as follows:

***Use of Normal Farm Practices*** — The Tenant shall conduct its operations on the leased premises in accordance with normal farm practices including, but not limited to, the application of fertilizers, pesticides and herbicides and shall only engage licensed applicators of such substances or shall ensure that the Tenant is appropriately licensed for such applications.

***Manure and Nutrients*** — To haul and spread manure only on appropriate fields at times and in quantities consistent with sound manure management practices and in accordance with the guidelines and regulations of the *Nutrient Management Act* 2001. Where a Nutrient Management Plan (NMP) is in place the Tenant shall apply manure and other nutrients in accordance to the rates, manner and separation distances from neighbours, wells and watercourses and any other guideline as stated in the nutrient management plan. The Tenant shall also keep a record of nutrient applications and will produce them at the request of the Landlord. The Tenant shall also notify the Landlord in writing if the Tenant is submitting nutrient information to a municipal or region government as part of an official nutrient management tracking system.

***Municipal Sludge*** — The Tenant shall not, without the written consent of the Landlord, apply or give permission to have applied, any municipal waste or sludge on the leased premises. Where the Landlord has granted permission, any municipal sludge or waste shall be applied in accordance to the *Nutrient Management Act* 2001.

***Chemical Spills*** — The Tenant shall immediately report any spill or misuse of chemicals to the Landlord and to comply generally with all environmental laws including the provisions of the *Environmental Protection Act* (Ontario) including the requirement to attend to the immediate clean-up of any such spill at the sole cost of the Tenant.

***Chemical Storage*** — The Tenant shall insure that no chemicals will be stored on the property for longer than is required for the current years application or use and in no greater amounts than is required for the leased land. The Tenant shall ensure that they are stored in a secure dry location away from all wells and watercourses in closed, tight containers above ground and clearly marked. No chemicals or chemical containers will be disposed of on the property.

***Noise*** — The Tenant shall ensure that no undue noise or other nuisance emanates from the leased premises or from the operations of the Tenant on the leased premises.

***Spill Insurance*** — The Tenant shall be required to obtain and maintain during the currency of this lease adequate policies of insurance, the content and policy limits thereof to be satisfactory to the Landlord acting reasonably, naming the Landlord as an additional insured party for the risks attendant with any environmental matter including, but not limited to, the improper disposal of wastes or the application or misapplication of toxic substances. In setting the policy limits the Landlord shall act reasonably having regard to the potential risks associated with such a spill.

***Landlord Not Responsible for Costs*** — For separate consideration, the Tenant hereby agrees to indemnify and save harmless the Landlord from any costs incurred by the Landlord arising directly or indirectly from the breach by the Tenant of this provision.

***Tenant Must Carry Insurance*** — For the term of the lease, the Tenant shall maintain insurance, insuring the Tenant while performing on these premises. The Tenant shall furnish a Certificate of Insurance at the Landlord's request and agrees that all applicable insurance policies name the Landlord as an additional insured and to receive notice of termination of coverage.

## SECTION 3 — OPTIONAL ITEMS

### 1. Resolving Differences

***Disagreements Will Be Submitted to an Arbitrator(s)*** — Any differences between the parties as to their several rights or obligations under this lease and to the affairs of the leased premises that are not settled by mutual agreement after thorough discussion, shall be referred to the arbitration of a single arbitrator, if the parties hereto agree upon one; otherwise to three arbitrators, one to be appointed by each party and a third to be chosen by the first two named before they enter upon the business of arbitration. The award and determination of such arbitrator or arbitrators, or any two of such three arbitrators, shall be binding upon the parties hereto and their respective heirs, executors, administrators and assigns.

### 2. Production Practices and Management Decisions (choose one under each heading)

***Cropping Plans*** — The Tenant shall make all decisions with respect to growing of crops on the land unless stated otherwise in this agreement. The Tenant shall prior to the beginning of each lease year, provide a plan of operation for the Landlord's information.

– or –

The Tenant and Landlord will agree on an annual cropping plan by the beginning of each lease year. The cropping plan will include crops to be grown, pesticides to be used and conservation practices to be employed for each year, unless stated otherwise in this agreement.

– or –

The extent to which the Landlord will participate in management decisions shall be governed by provisions attached to this lease form and hereby incorporated as a part of this lease.

***Pesticides*** — The Tenant and Landlord will jointly make all decisions with respect to which pesticides can be used on the land.

– or –

By December 31 of each year of this lease, the Tenant must supply the Landlord with a listing of what pesticides were applied to crops growing on the land, plus by April 30 of the last year of this lease, a proposed pesticide usage plan for the final crop year.

– or –

The Tenant is prohibited from using the following pesticides, unless mutually agreed upon: List Pesticides

### 3. Income Support Payments, Subsidies and Reimbursements

***Tenant Receives Government Payments for Crops*** — In the event that any payment, subsidy or other reimbursement is made under any government agency or any marketing agency in connection with income support to the actual producer of crops grown on the leased premises during the term of this lease the amount paid in respect of the land leased in this agreement shall be paid to the Tenant.

### 4. Compensation for Repairs to Buildings, Fences, and Improvements

***Tenant Responsible for Normal Repairs*** — The Tenant shall not make major improvements, other than what is considered normal repair and maintenance, to the leased land or any other assets identified in this agreement without written permission of the Landlord.

***Landlord Responsible for Major Improvements*** — Major improvements, which without restricting the generality of the term, shall include: water development, erosion control, fencing and building construction, clearing, breaking, and seeding to pasture and hayland. Such consent shall be attached to and form part of the lease agreement. The amount of compensation shall be an amount agreed upon by the Landlord and Tenant. Title to all improvements shall vest in the Landlord and no improvements shall be sold, removed, disposed of or encumbered without the written consent of the Landlord.

## 5. Compensation for Crop and Property Damages, Oil and Gas, Utilities, Roads, and Rights-of-Way

***Compensation Paid to Party who Suffers the Loss*** — Compensation for reasons such as, but not limited to, property damage and inconvenience from oil and gas exploration, pipeline development, power and telephone line installations, or road construction, shall accrue to the party that has suffered the loss. The Landlord will have the final say on who has suffered the loss except as follows:

a) *Crop Damage* — where the compensation is for crop damage, the loss shall be deemed to be the Tenants.

b) *Work Completed by Tenant* — where the compensation is for work completed by the Tenant such as, but not limited to, fence re-construction, grass reseeding or topsoil leveling, the compensation will be paid to the Tenant.

c) *Compensation for Nuisance* — where the compensation is for the creation of a nuisance situation such as, but not limited to, gates being left open, dust or noise, the compensation will be paid to the Landlord.

d) *Land Damage or Loss* — where the compensation is for a decrease in the land's value such as, but not limited to, loss of acres from the development, severing a parcel of land or top soil disturbance, the payment shall be made to the Landlord.

– or –

Compensation for reasons such as, but not limited to, property damage and inconvenience from oil and gas exploration, pipeline development, power and telephone line installations, or road construction, shall accrue to the Landlord.

– or –

Compensation for reasons such as, but not limited to, property damage and inconvenience from oil and gas exploration, pipeline development, power and telephone line installations or road construction, shall be determined by mutual agreement between the Landlord and Tenant. If mutual agreement cannot be reached, it shall be submitted to arbitration.

## 6. Rights of First Refusal

In the event that the Landlord receives a bona fide offer to purchase the leased premises which the Landlord is willing to accept, then the Landlord shall provide a copy of such offer to purchase to the Tenant within forty-eight hours of the receipt of such offer at which time the Tenant shall have a period of a further forty-eight hours to confirm to the Landlord that the Tenant wishes to purchase the leased premises upon the same terms and conditions as set out in the offer to purchase failing which the Landlord shall be at liberty to sell the leased premises pursuant to the offer to purchase.

---

**Instructional Note:** The lease should be signed by the Landlord and the Tenant and their respective spouses where necessary and witnessed by a third party.

---

**POD**
ISSN 1198-712X
Également disponible en français
(commande n° 01-070)

Ontario

*012101001069*

FICHE TECHNIQUE

COMMANDE N° 01-070

OCTOBRE 2001

AGDEX 812

GESTION DE L'ENTREPRISE

Ontario Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales

# CONTRATS DE LOCATION AU COMPTANT À CONDITIONS VARIABLES

**R.W. Gamble**

Cette fiche technique fait partie d'une série de fiches portant sur les baux ou contrats de location. La première fiche technique, *Modalités de location de terres*, commande n° 01-066, décrit en détail les aspects juridiques, fiscaux et de gestion qu'implique la location d'une terre.

Louer une terre est pratique courante dans l'Ontario rural. Les types de contrats de location de terres en culture et les relations entre les propriétaires et les locataires varient énormément dans la province. Ce qui est souhaitable ou équitable dans le cas d'une relation propriétaire-locataire donnée ne l'est pas nécessairement dans d'autres cas. La présente fiche technique a pour but d'aider les locataires et les propriétaires à rédiger des contrats de location au comptant à conditions variables qui soient équitables, et à les aider à prendre des décisions éclairées. On trouvera à l'annexe A un exemple de tel contrat.

## SECTION 1 — PRINCIPES D'UN CONTRAT DE LOCATION : ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX

### LES COMPOSANTES HUMAINES D'UN CONTRAT DE LOCATION RÉUSSI

Toute forme d'entente commerciale exige une bonne dose de confiance et de respect mutuels. Il en va de même pour la location d'une terre. Pour qu'un contrat de location soit réussi, il doit satisfaire autant le propriétaire que le locataire. Avant de signer un contrat de location, le propriétaire et le locataire doivent faire plus qu'établir un juste prix. Ils doivent prendre en considération leurs affinités et le caractère équitable du contrat de location. Voici la liste des caractéristiques souvent retrouvées dans des contrats de location réussis :

- **Affinités** — Vous entendez-vous bien et pouvez-vous débattre des points de divergence?
- **Honnêteté** — Avez-vous confiance en la personne avec qui vous faites affaire?
- **Transparence** — Les modalités de location sont-elles connues des deux parties et notées par écrit?
- **Conditions équitables** — Est-ce que les conditions sont équitables pour chaque partie?
- **Souplesse** — Est-ce que le contrat de location peut être modifié si des changements survenaient?
- **Pertinence** — Est-ce que le contrat convient au type de culture et encourage les bonnes pratiques agricoles?

### EST-CE UN CONTRAT DE LOCATION AU COMPTANT À CONDITIONS VARIABLES QUI VOUS CONVIENT LE MIEUX?

Face aux coûts en immobilisations élevés associés à la propriété d'un bien-fonds, la location offre une solution de rechange intéressante. La location d'une terre agricole comporte des avantages et des inconvénients que le propriétaire et le locataire doivent prendre en compte avant de signer un contrat de location. Le *tableau 2* répertorie les avantages et les inconvénients d'un contrat de location au comptant à conditions variables.

### AVANTAGES D'UN CONTRAT ÉCRIT

Bien que la majorité des contrats de location de terres se fassent verbalement, les locataires et les propriétaires se doivent d'étudier les avantages de s'entendre par écrit :

- Le plus grand avantage est une compréhension claire des conditions du contrat de location. Bien qu'un contrat de location verbal soit une forme valide de contrat, il est extrêmement difficile d'en faire valoir les modalités en cas de désaccord. Un contrat écrit fournit au propriétaire et au locataire un constat de leur entente.
- Il éclaircit les attentes et les responsabilités des deux parties. Est-il besoin de mentionner que s'il survient un litige, le contrat écrit offre une solution de rechange à une poursuite en justice onéreuse.
- Il est aussi un guide précieux pour les héritiers si le propriétaire ou le locataire mourait.
- Il sert aussi de pièce justificative aux fins de l'impôt.

Il faut souligner qu'un contrat écrit n'est nullement un signe de non-confiance, mais plutôt un indice de la part des deux parties de leur volonté d'en venir à une compréhension claire du contrat qu'ils passent.

**TABLEAU 1. Sommaire des éléments obligatoires, recommandés et facultatifs à inclure au contrat de location**

| CONTRATS DE LOCATION ÉCRITS | | |
|---|---|---|
| **Éléments obligatoires** | **Éléments recommandés** | **Éléments facultatifs** |
| **Les noms et adresses du propriétaire et du locataire** | **Droits d'inspecter et de récolter** — le propriétaire a le droit de passer sur le bien-fonds loué et le locataire a le droit de récolter les cultures. A aussi trait à une indemnité à laquelle le propriétaire et le locataire entrant ont droit. | **Règlement des différends** — une clause d'arbitrage décrit comment résoudre des désaccords qui ne peuvent être résolus entre le locataire et le propriétaire. La pratique la plus courante consiste en la désignation d'un arbitre. |
| **Description du bien-fonds en location** — comprend la désignation officielle et précise les bâtiments ou les endroits à exclure. | **Transfert des titres de propriété** — il est important que le propriétaire et le locataire discutent de leurs attentes en cas de vente de la ferme à un nouveau propriétaire pendant la durée du contrat de location. | **Pratiques de production et décisions de gestion** — cette clause traite des décisions de production et de gestion que le propriétaire veut que le locataire prenne. Certaines de ces décisions peuvent comprendre :<br>• décisions à propos des cultures;<br>• utilisation de fumier, d'engrais et de produits chimiques;<br>• assurance-récolte et assurance revenu;<br>• livraison et vente de la récolte. |
| **Durée et renouvellement du bail** — le début et la durée du contrat de location ainsi que son renouvellement si les parties souhaitent voir le contrat se renouveler d'année en année. Le contrat doit mentionner quand et comment ce renouvellement s'effectuera. | **Résiliation du bail** — le contrat doit clairement énoncer comment le bail peut être résilié. | **Allocations de soutien du revenu, subsides et remboursements** — le contrat écrit doit énoncer clairement qui recevra les sommes versées par des organismes gouvernementaux ou des agences de commercialisation. |
| **Loyer à payer** — quel est le montant du loyer, comment est-il calculé et à quel moment doit-il être payé. | **Utilisation de la terre** — le contrat doit mentionner ce que le locataire fera des terres. | **Contrepartie à payer pour les réparations aux bâtiments et aux clôtures et pour les améliorations** — qui est responsable de la réparation des bâtiments et des clôtures, et des autres améliorations et comment en répartir les coûts. |
| | **Questions environnementales** — cette clause aborde la question des politiques et des responsabilités environnementales. | **Indemnité pour dommages matériels** — la partie lésée doit recevoir une indemnité. |
| | **Assurance** — une clause à propos de l'assurance permet au propriétaire et au locataire d'identifier qui sera responsable de la couverture d'assurance. | **Droits de préemption** — le propriétaire peut vouloir offrir au locataire un droit de préemption aux mêmes conditions que celles qui lui sont faites par une tierce partie pour l'achat de ses terres. |
| | **Droits de cession du bail ou de sous-location** — au contrat écrit, il doit y avoir une clause qui empêche le locataire de sous-louer. | **Option d'achat** — les parties peuvent vouloir s'entretenir de la possibilité d'inclure une option qui permet au locataire d'acheter les terres louées. |
| | | **Restrictions de zonage municipal** — le locataire signe le contrat avec l'intention expresse de pratiquer des activités agricoles. Il est donc important que le propriétaire lui donne l'assurance que les terres sont zonées agricoles. |

## COMPOSANTES DU CONTRAT DE LOCATION

Le contrat écrit peut être aussi simple ou détaillé que le souhaitent le propriétaire et le locataire. Le *tableau 1* et la section qui suit récapitulent les éléments à considérer lors de la mise en forme d'un contrat de location. Ils sont classés sous trois appellations :

- **Obligatoires** — tous les contrats doivent inclure ces éléments.
- **Recommandés** — éléments que le propriétaire et le locataire doivent envisager d'inclure au contrat.
- **Facultatifs** — éléments qui ajoutent de la clarté au contrat de location et apportent au propriétaire et au locataire des points à débattre au fur et à mesure qu'ils élaborent le contrat.

## RÉPERCUSSIONS FISCALES DE LA LOCATION DE TERRES

Les répercussions fiscales de la location sont traitées en détail dans la fiche technique n° 01-066, *Modalités de location de terres*.

### Perte d'un report d'impôt et exemption pour gains en capital de 500 000 $

Les propriétaires peuvent par mégarde se priver de la possibilité d'utiliser les deux importantes dispositions fiscales que voici :

1. la possibilité d'utiliser un report d'impôt (aussi appelé un roulement) lors du transfert du bien-fonds aux enfants;
2. l'exemption pour gains en capital de 500 000 $ pour leurs terres.

Ces erreurs peuvent survenir parce que de nombreux types d'accords de location ne sont pas perçus comme des activités agricoles par l'Agence canadienne des douanes et du revenu (ACDR). Même un contrat de partage des récoltes, où une partie de la récolte est donnée au propriétaire en paiement pour l'utilisation des terres, ne correspond pas à leur définition. Ainsi, quelques types d'accords de location ont pour conséquence de faire perdre au propriétaire son statut d'agriculteur et la possibilité d'utiliser les dispositions fiscales s'y rattachant. Bien que ces cas ne soient pas répandus et qu'il soit souvent possible d'y remédier avec un minimum de conséquences, il est préférable de vérifier avec votre comptable de quelle manière une location peut vous toucher.

### Taxe sur les produits et services (TPS)

Le loyer, qui est payé par voie de partage des récoltes, n'est pas soumis à la TPS. Aux fins de la TPS, les loyers au comptant sont traités selon la manière dont le propriétaire est enregistré auprès de l'ACDR pour percevoir et rembourser la TPS. Si un propriétaire n'est pas enregistré, il n'est pas tenu de percevoir la taxe sur le loyer. S'il est enregistré, la TPS doit être perçue sur les loyers au comptant. Le locataire peut demander un crédit de taxe sur les intrants sur la taxe qu'il aura payée.

### Programme d'imposition foncière des propriétés agricoles

Le Programme d'imposition foncière des propriétés agricoles permet aux fermes admissibles d'être imposées à 25 % du taux d'imposition foncière applicable aux propriétés résidentielles ou agricoles de la municipalité. La maison de ferme, plus un acre de terre l'entourant, sont imposés en tant que catégorie résidentielle. Pour être admissible au taux réduit, un bien-fonds doit faire partie d'une entreprise agricole et générer des revenus agricoles bruts de 7000 $ ou plus, et avoir fait l'objet d'une demande et de l'attribution d'un numéro valide aux termes du Programme d'inscription des entreprises agricoles. Un propriétaire qui n'est pas enregistré peut tout de même bénéficier d'un taux d'imposition réduit si le locataire possède un numéro aux termes du Programme d'inscription des entreprises agricoles valide. Pour plus de renseignements, appeler sans frais Agricorp au 1 866 327-3678 ou visiter le site Web au *www.farmbusreg.com*.

# SECTION 2 – ÉLABORATION D'UN CONTRAT DE LOCATION AU COMPTANT À CONDITIONS VARIABLES

## CONTRATS DE LOCATION AU COMPTANT À CONDITIONS VARIABLES

Comme le prix des marchandises et les coûts de production peuvent varier considérablement d'une année à l'autre, locataires et propriétaires peuvent être réticents à convenir d'un loyer fixe, surtout si le contrat est à plus d'un an. Les locataires peuvent craindre qu'un loyer fixe ne soit difficile à supporter dans l'éventualité d'une baisse du prix des marchandises ou d'une diminution de rendement attribuable à de mauvaises conditions de croissance. De leur côté, les propriétaires trouvent parfois injustes que les locataires soient les seuls à profiter d'une éventuelle hausse du prix des marchandises ou des rendements. En même temps, les parties peuvent ne pas vouloir d'un contrat de métayage, c.-à-d. de partage des récoltes.

Dans tous ces cas, un contrat de location au comptant à conditions variables peut constituer une solution de compromis mutuellement acceptable.

Le *tableau 2* présente les avantages et les inconvénients d'un contrat de location au comptant à conditions variables. Il mérite d'être étudié à la fois par le locataire et par le propriétaire.

## ÉTABLISSEMENT DU LOYER

On peut établir un loyer au comptant à conditions variables en le rajustant en fonction :

- du prix de la marchandise;
- du rendement de la récolte;
- du prix de la marchandise et du rendement de la récolte (marge brute).

**TABLEAU 2. Avantages et inconvénients des contrats de location au comptant à conditions variables**

| Avantages | Inconvénients |
|---|---|
| Le locataire réduit son risque financier si le loyer au comptant est rajusté à la baisse lorsque les prix ou les rendements sont inférieurs à la normale. | Ce type de contrat augmente le risque financier pour le propriétaire. |
| Il y a moins d'échanges et moins de décisions à prendre en commun que dans le cas d'un contrat de métayage. | Si le rajustement de loyer repose sur le rendement, le propriétaire doit avoir confiance que le locataire fera une évaluation juste de la production. |
| Alors que les loyers au comptant ont tendance à être fixés en fonction des prix des années précédentes, dans les contrats à conditions variables, les loyers reposent sur les données de l'année en cours. | Le loyer peut être plus difficile à fixer, surtout pour les terres où se pratiquent différentes cultures. |
| Si le contrat est bien pensé, le loyer n'a pas à être renégocié aussi souvent. | Le locataire devra partager les gains tirés d'une hausse des prix inattendue. |
| Le propriétaire touche une quote-part du bénéfice additionnel provenant de prix ou de rendements supérieurs à la moyenne, ou des deux à la fois. | |

En général, quelle que soit la méthode de rajustement du loyer, les deux principes que voici sont utilisés pour arriver au montant du loyer :

1. On établit à l'avance le rendement ou le prix, après quoi, on calcule le loyer au comptant en fonction du rendement ou du prix de la récolte.

2. On établit un prix de base qu'on rajuste en fonction du prix, du rendement ou de la marge brute. Ces rajustements peuvent être aussi simples ou complexes que le souhaitent les parties.

Il y a un nombre pratiquement illimité de méthodes qu'on peut employer pour assortir un contrat de location au comptant de conditions variables. Les tableaux qui suivent en donnent un aperçu.

**Rajustement du loyer en fonction du prix de la marchandise**

Lorsque le loyer est rajusté en fonction du prix de la marchandise, seul le prix de la marchandise influence le taux de location au comptant. Le rendement de la récolte n'influence pas le taux de location. Du point de vue du locataire, ce contrat n'est pas conseillé si la terre est sujette à de fortes variations de rendement, étant donné que des rendements faibles ne donnent pas lieu à un rajustement du loyer à la baisse. Le locataire dans ce cas est exposé aux risques liés à la production.

Ce type de contrat doit prévoir une méthode d'établissement du prix de la marchandise au moment de la récolte. Par exemple, le prix peut correspondre au cours quotidien de la marchandise du 1$^{er}$ novembre au 1$^{er}$ décembre tel qu'il est publié par trois exploitants de silos-élévateurs. Le propriétaires et le locataire peuvent aussi envisager de fixer un loyer minimal et un loyer maximal pour les années de faibles rendements et/ou de prix exceptionnellement élevés. De plus, ils doivent décider comment ils vont traiter les paiements de soutien des gouvernements, notamment ceux du Programme d'assurance du revenu de marché, et si ces paiements seront pris en compte dans la formule d'établissement des prix.

Le *tableau 3* présente différentes méthodes de rajustement en fonction du prix de la marchandise.

**Rajustement en fonction du rendement de la récolte**

Le *tableau 4* donne plusieurs méthodes permettant de rajuster le loyer en fonction du rendement. Pour adopter ce genre de contrat, on doit pouvoir mesurer le rendement de la culture.

**Rajustement en fonction à la fois du prix de la marchandise et du rendement de la récolte (produit)**

Si un propriétaire et un locataire veulent partager les risques inhérents à la fois au prix et au rendement, la méthode présentée dans le *tableau 5* leur permet de le faire.

**TABLEAU 3. Rajustements en fonction du prix de la marchandise seulement**

| Méthode | Détails | Exemple de calcul |
|---|---|---|
| **Quantité fixe de la denrée** | • Le loyer est établi en fonction d'un rendement précis.<br>• Le prix s'aligne sur celui qui est pratiqué par l'exploitant d'un silo-élévateur local ou le prix fixé pour l'assurance-récolte. | **Loyer** = 30 boisseaux/acre x 3,30 $ = **99,00 $/acre**.<br>Le loyer varie donc en fonction du prix de la marchandise. |
| **Loyer de base plus un nombre déterminé de boisseaux dont le prix est établi à la récolte** | • Un loyer de base est payé indépendamment du rendement.<br>• Le rajustement repose sur le prix d'un nombre défini de boisseaux à la récolte. | **Loyer** = 80 $ + (5 boisseaux x prix à la récolte)<br>= 80 $ + (5 x 3,30 $)<br>= 80 $ + 16,50 $<br>= **96,50 $/acre** |
| **Variation du loyer de base en fonction du prix de base** | • Le loyer de base et le prix de base de la marchandise sont établis au début du contrat.<br>• Le prix touché à la récolte est utilisé dans le calcul définitif pour rajuster le taux de location au comptant.<br>• Le contrat précise une méthode de détermination du prix pour l'année en cours. | Loyer de base = 100 $/acre<br>Prix de base = 2,70 $/boisseau<br>Prix de l'année en cours = 3,10<br>**Loyer** = 100 $ x 3,10 $ (prix actuel) / 2,70 $ (prix de base)<br>= 100 $ x 1,15<br>= **115,00 $/acre** |
| **Loyer de base et rajustements pour des prix s'écartant d'une fourchette normale** | • On établit le loyer de base et la fourchette de prix à laquelle le loyer de base s'applique.<br>• Lorsque les prix de l'année en cours s'écartent de cette fourchette, on rajuste le prix de base en fonction d'une formule prédéterminée. | Loyer de base = 100 $/acre<br>Fourchette de prix = 3,00 $ – 3,20 $<br>Prix de l'année en cours = 2,80 $<br>Rajustement = pour chaque tranche de 0,10 $ au-dessus ou en-dessous de cette fourchette, le loyer est modifié de 5 $/acre.<br>Exemple : (3,00 $ – 2,80 $)/0,10 = 2<br>**Loyer** = 100 $ – (2 x 5,00 $) = **90,00 $/acre** |
| **Loyer de base minimal et rajustements à la hausse** | • On rajuste le loyer de base à la hausse si le prix de la marchandise à la récolte augmente au-dessus d'un niveau préétabli. | Loyer de base = 100 $/acre<br>Prix de l'année en cours = 3,30<br>Rajustement = 5 $/acre pour chaque tranche de 0,10 $ au-dessus de 3,20 $<br>**Loyer** = 100 $ + ((3,30 $ – 3,20 $)/10)x 5,00 $<br>= 100 $ + (1 x 5,00 $) = **105,00 $/acre** |

**TABLEAU 4. Rajustements en fonction du rendement seulement**

| Méthode | Détails | Exemple |
|---|---|---|
| **Pourcentage de la récolte** | • On établit le loyer d'après un pourcentage de la récolte à un prix prédéterminé. | Rendement = 130 boisseaux/acre<br>Pourcentage = 30 %<br>Prix prédéterminé = 2,90 $<br>**Loyer** = 130 x 0,30 x 2,90 $<br>= **113,10 $/acre** |
| **Paiement fixe par boisseau** | • On calcule le loyer au moyen d'un taux fixe par unité récoltée. | Taux fixe par boisseau = 0,80 $<br>Rendement = 140 boisseaux/acre<br>**Loyer = 112,00 $/acre** |
| **Loyer de base plus quote-part sur le produit tiré de chaque boisseau au-delà d'un seuil préétabli** | • Le loyer de base est fixe.<br>• Une quote-part est exigée sur le produit tiré de chaque boisseau au-delà d'un seuil préétabli. | Loyer de base = 100 $/acre<br>Rendement minimal = 120 boisseaux<br>Rendement réel = 150 boisseaux<br>Quote-part sur chaque boisseau au-delà du seuil préétabli = 0,80 $/boisseau<br>**Loyer** = 100,00 $ + ((150 – 120) x 0,80 $)<br>= 100,00 $ + (30 x 0,80 $)<br>= 100,00 $ + 24,00 $ = **124,00 $acre** |
| **Livraison au propriétaire d'un pourcentage de la récolte** | • Le propriétaire prend des dispositions avec le locataire et l'exploitant du silo-élévateur pour qu'un pourcentage de la récolte soit enregistré à son nom.<br>• L'exploitant du silo-élévateur prélève et verse tous frais de commercialisation.<br>• Le propriétaire s'occupe de la mise en marché de la récolte. | Pourcentage de la récolte = 30 %<br>Rendement = 150 boisseaux<br>Le propriétaire prend livraison de 150 x 0,30 = **45 boisseaux/acre**<br>**Nota :**<br>• Ce type d'entente est parfois appelé contrat de métayage portant sur les cultures. Pour de plus amples renseignements, se référer à la fiche technique n° 01-068, intitulée *Contrats de métayage portant sur les cultures*. |

**TABLEAU 5. Rajustements en fonction à la fois du prix et du rendement**

| Méthode | Détails | Exemple |
|---|---|---|
| **Pourcentage de la récolte** | • Méthode la plus courante.<br>• Le loyer correspond à un pourcentage de la récolte.<br>• Le prix est établi à la récolte. | Pourcentage de la récolte = 30 %<br>Prix établi à la récolte = 3,00 $<br>Rendement = 140 boisseaux<br>**Loyer** = 0,30 x 140 x 3,00 $<br>= **126,00 $/acre** |
| **Prix de base rajusté en fonction du rendement et du prix** | • On établit le loyer de base, le prix et le rendement.<br>• On utilise ensuite le prix réel ainsi que le rendement réel pour rajuster le loyer de base. | Loyer de base = 80,00 $<br>Rendement de base = 120 boisseaux<br>Prix de base = 2,80 $/boisseau<br>Rendement réel = 130 boisseaux<br>Prix réel = 2,95 $/boisseau<br>**Loyer** = 80 $ x $\frac{\text{130 (rend. réel)}}{\text{120 (rend. de base)}}$ x $\frac{\text{2,95 $ (prix réel)}}{\text{2,80 $ (prix de base)}}$<br>= 80 $ x 1,08 x 1,05 $<br>= **90,72 $/acre** |
| **Loyer de base rajusté en fonction du produit tiré de la récolte** | • On établit un loyer de base.<br>• On rajuste ce loyer de base en fonction du produit tiré de la récolte au-delà d'un seuil préétabli.<br>• Par exemple, 0,50 $ pour chaque dollar au-delà de 325,00 $ de produit. | Loyer de base = 100,00 $<br>Rendement réel = 160 boisseaux<br>Prix réel = 3,00 $/boisseau<br>Produit minimal = 400,00 $/acre<br>Produit réel = 160 3,00 $ = 480,00 $<br>**Loyer** = 100 $ + ((480 $ – 400 $) x 0,50 $)<br>= 100,00 $ + (80,00 $ x 0,50 $)<br>= 100,00 $ + 40,00 $ = **140,00 $/acre** |

## COMPARAISON DES MÉTHODES DE RAJUSTEMENT

Il est important que le propriétaire et le locataire étudient les éventuelles répercussions de la méthode employée pour effectuer le rajustement. Les *tableaux 6 et 7* présentent des exemples des sommes qui reviennent au propriétaire et au locataire avec chacune des trois méthodes.

Dans chaque scénario, le loyer de base est établi à 100,00 $. Ce loyer correspondrait au loyer moyen dans la région ou à un loyer légèrement inférieur au loyer moyen, et au taux recherché pour une année moyenne. Dans chaque exemple, le rendement moyen est de 40 boisseaux et le prix moyen de 7,00 $. Ces valeurs ne sont données qu'à titre d'exemple. Il appartient à chaque propriétaire et à chaque locataire de les fixer en fonction de leur situation particulière.

### Scénario A — Rajustement en fonction du prix uniquement

Le taux de base est rajusté de 3,25 $/acre pour chaque variation de 0,10 $ dans le prix du soya par rapport au prix de base de 7,00 $.

Remarquez ce qui se produit au niveau du taux de location si le rendement est faible et les prix à la hausse. Le taux de location s'élève considérablement. Le propriétaire touche la plus grosse part du profit tandis que la somme qui revient au locataire reste inchangée.

### Scénario B — Rajustement en fonction du rendement uniquement

Dans ce scénario, le loyer de base de 100,00 $/acre est rajusté de 4,00 $ pour chaque boisseau au-delà de 40 boisseaux. Par exemple, un rendement de 50 boisseaux entraînerait le rajustement suivant :
100 $ + (4,00 $ x 10) = 140,00 $.

Dans ce cas, le propriétaire ne tire pas parti d'une augmentation de prix, pas plus qu'il ne subit de perte si les prix viennent à baisser.

### Scénario C — Rajustement en fonction à la fois du prix et du rendement

Dans le scénario C, le loyer de base de 100 $ est rajusté en fonction du produit tiré de la récolte. Le produit de base est fixé à 280 $, soit le produit de 7 $/boisseau x 40 boisseaux. Le loyer par acre est rajusté de 0,50 $ pour chaque variation de 1,50 $ du produit. Par exemple, si le prix est de 8 $ et le rendement est de 45 boisseaux, la variation de rendement est de 80 $, soit le solde de 360 $ – 280 $. Le loyer serait donc de 100,00 $ + ((80 $/1,50 $) x 0,50 $) = 126,67 $.

## ÉTABLISSEMENT D'UN PRIX ET D'UN RENDEMENT

Le mode d'établissement du prix et du rendement doit être clairement défini dans le contrat écrit. Voici les points que le propriétaire et le locataire doivent clarifier :

1. Comment le rendement sera-t-il mesuré? Le sera-t-il en termes de volume d'entreposage dès la récolte terminée, de poids total ou en fonction des échantillons recueillis?
2. Des rajustements seront-ils apportés en fonction de l'humidité?
3. Si le rendement est exprimé en termes de volume, quand ce volume est-il mesuré et tient-on compte du poids spécifique?
4. Comment le prix sera-t-il établi? Tiendra-t-il compte des paiements de soutien des gouvernements?

## RESSOURCES

Il est important de connaître vos coûts de revient pour déterminer un taux de location juste et mettre au point un contrat de location. Vos propres dossiers sont votre meilleure source de renseignements; cependant, si vous n'avez pas de dossiers, il est important d'utiliser des données estimatives réalistes. Les sources d'information ci-dessous peuvent vous être utiles :

- ***Programme d'analyse de la gestion des exploitations agricoles de l'Ontario 1999 (PAGEAO)*, publication 69F** publiée annuellement par le MAAARO;
- ***Budgets de cultures*, publication 60F** — Mis à jour annuellement, ces 12 budgets de cultures peuvent vous aider à évaluer vos coûts.
- **Modèles de contrats de location** — Des versions électroniques des feuilles de travail et des contrats de location sont disponibles sur le site Web du MAAARO.
- **Feuilles de calcul de location de terres** — Contient tous les tableaux de la présente fiche technique.

Tous les documents ci-dessus mentionnés peuvent être trouvés à la page Développement des entreprises du site Web du MAAARO :
***http://www.gov.on.ca/OMAFRA/french/busdev/agbusdev.html***

## RÉSUMÉ

Les contrats de location à conditions variables visent surtout à atténuer les risques pour le locataire. En contrepartie, le propriétaire touche une part du bénéfice résultant d'une éventuelle augmentation de rendement ou de prix. Il est conseillé tant aux propriétaires qu'aux locataires de mettre à l'épreuve leur méthode de rajustement du loyer à l'aide de différentes hypothèses de rendement et de prix. Cet exercice garantit que le contrat ne placera ni le propriétaire ni le locataire dans une situation difficile. Comme dans le cas de tout contrat de location impliquant des cultures, le locataire doit évaluer avec précision ses coûts de production pour chaque culture avant de négocier le bail. Par ailleurs, comme aucun rajustement ne peut être apporté au loyer à la suite d'une fluctuation du coût des intrants, les loyers à conditions variables doivent être réexaminés périodiquement et rajustés en fonction des fluctuations du coût des intrants.

**TABLEAU 6. Exemple de loyer au comptant à conditions variables pour un champ de soya**

| | A | | | | B | | | | C | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Loyer de base rajusté en fonction du prix | | | | Loyer de base rajusté en fonction du rendement | | | | Loyer de base rajusté en fonction du prix et du rendement (produit) | | | |
| Prix/ boisseau | Boisseaux/acre | | | | Boisseaux/acre | | | | Boisseaux/acre | | | |
| | 35 | 40 | 45 | 50 | 35 | 40 | 45 | 50 | 35 | 40 | 45 | 50 |
| **6,50 $** | 83,75 | 83,75 | 83,75 | 83,75 | 80,00 | 100,00 | 120,00 | 140,00 | 82,50 | 93,33 | 104,17 | 115,00 |
| **7,00 $** | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 80,00 | 100,00 | 120,00 | 140,00 | 88,33 | 100,00 | 111,67 | 123,33 |
| **7,50 $** | 116,25 | 116,25 | 116,25 | 116,25 | 80,00 | 100,00 | 120,00 | 140,00 | 94,17 | 106,67 | 119,17 | 131,67 |
| **8,00 $** | 132,50 | 132,50 | 132,50 | 132,50 | 80,00 | 100,00 | 120,00 | 140,00 | 100,00 | 113,33 | 126,67 | 140,00 |
| **8,50 $** | 148,75 | 148,75 | 148,75 | 148,75 | 80,00 | 100,00 | 120,00 | 140,00 | 105,83 | 120,00 | 134,17 | 148,33 |

**TABLEAU 7. Situation du locataire après paiement du loyer**

| | Situation du locataire — Bénéfice net après paiement du loyer | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Loyer de base rajusté en fonction du prix | | | | Loyer de base rajusté en fonction du rendement | | | | Loyer de base rajusté en fonction du prix et du rendement (produit) | | | |
| | 35 | 40 | 45 | 50 | 35 | 40 | 45 | 50 | 35 | 40 | 45 | 50 |
| **6,50 $** | 143,75 | 176,25 | 208,75 | 241,25 | 147,50 | 160,00 | 172,50 | 185,00 | 145,00 | 166,67 | 188,33 | 210,00 |
| **7,00 $** | 145,00 | 180,00 | 215,00 | 250,00 | 165,00 | 180,00 | 195,00 | 210,00 | 156,67 | 180,00 | 203,33 | 226,67 |
| **7,50 $** | 146,25 | 183,75 | 221,25 | 258,75 | 182,50 | 200,00 | 217,50 | 235,00 | 168,33 | 193,33 | 218,33 | 243,33 |
| **8,00 $** | 147,50 | 187,50 | 227,50 | 267,50 | 200,00 | 220,00 | 240,00 | 260,00 | 180,00 | 206,67 | 233,33 | 260,00 |
| **8,50 $** | 148,75 | 191,25 | 233,75 | 276,25 | 217,50 | 240,00 | 262,50 | 285,00 | 191,67 | 220,00 | 248,33 | 276,67 |

Cette fiche technique a pour but de donner des renseignements généraux et non des avis spécifiques touchant des situations particulières. Quelques-uns des aspects juridiques et fiscaux qu'impliquent les contrats de location y sont décrits, mais ils ne doivent être considérés ni comme une interprétation ni comme une couverture exhaustive de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ou de la loi portant sur les modalités de location de terres. Le gouvernement de l'Ontario n'assume pas de responsabilité envers les personnes qui utilisent ce document. Une entente de location de terre ne doit être signée qu'au terme d'un examen avec un conseiller en gestion agricole, un comptable ou un avocat.

Nous remercions le Secrétariat d'État pour sa contribution financière à la réalisation de la présente fiche technique.

La présente fiche technique a été rédigée par **Rob Gamble**, chef de programme, Finances et structures d'entreprise, Division de l'agriculture et des affaires rurales, MAARO, Guelph. Sur l'autorisation des personnes suivantes, que l'auteur remercie, des parties de cette fiche technique ont été tirées d'un document rédigé par **Brian Hall,** MAARO, ainsi que de la publication n° 73 du North Central Regional Extension, intitulée *Fixed and Flexible Cash Rental Arrangements for Your Farm*, de **Larry N. Langemeier**, professeur, Kansas State University.

L'auteur tient aussi à remercier **Douglas C. Jack**, avocat et notaire, Fergus (Ontario) de son aide dans la préparation de l'exemple de contrat.

Centre d'information du MAARO
1 877 424-1300
*ag.info@omafra.gov.on.ca*

**www.gov.on.ca/omafra**

## ANNEXE A — EXEMPLE D'UN CONTRAT DE LOCATION AU COMPTANT À CONDITIONS VARIABLES

Cet exemple de contrat peut être, pour un propriétaire et un locataire, un guide qui les aidera à élaborer un contrat adapté à leur situation particulière. Ce modèle n'a pas pour but de remplacer les conseils juridiques ayant trait aux relations contractuelles entre les deux parties.

### SECTION 1 — ÉLÉMENTS OBLIGATOIRES

#### 1. Noms et adresses du locataire et du propriétaire

Le présent bail est intervenu le *jour, mois et année,* entre *le nom du propriétaire,* propriétaire, du *numéro civique, R.R., municipalité (Ontario)* et *le nom de la conjointe ou du conjoint du propriétaire,* conjoint(e) du propriétaire, d'une part, et *le nom du locataire,* locataire, du *numéro civique, R.R., municipalité (Ontario)* et *le nom de la conjointe ou du conjoint du locataire,* conjoint(e) du locataire, d'autre part.

**Nota :** Si la résidence familiale est visée par le bail, le conjoint ou la conjointe non propriétaire doit consentir au contrat pour que celui-ci soit conforme aux obligations qu'ont les conjoints face au droit de la famille en Ontario.

#### 2. Description du bien-fonds donné à bail

Le propriétaire cède à bail au locataire, en contrepartie d'un loyer, afin que ce dernier l'occupe et l'utilise à des fins agricoles seulement, le bien-fonds suivant, situé dans le canton de *nom du canton,* du comté, du district ou de la région de *nom du comté* dans la *province de l'Ontario,* décrit officiellement comme étant le *numéro de lot, numéro de concession,* connu sous le nom de *nom de la ferme* et formé d'environ *nombre d'*acres.

#### 3. Durée du bail

**Nota :** Un bail de cette nature ne peut durer plus de 21 ans. Il est donc suggéré que la durée maximale du bail à l'alinéa a) soit d'au maximum 20 ans.

N'utiliser qu'une des dispositions décrites ci-dessous. Pour un bail de longue durée, utiliser l'alinéa a) et biffer l'alinéa b). Pour un bail à durée définie, utiliser l'alinéa b) et biffer l'alinéa a). Aucun avis de résiliation n'est nécessaire si l'alinéa b) est utilisé.

a) ***Bail de longue durée*** — Le présent bail est en vigueur pour une durée de *nombre d'*an(s) à compter du *jour, mois et année,* et se poursuit d'année en année (tel un bail annuel), à moins d'un avis écrit de résiliation de la part de l'une des deux parties à l'autre partie, au moins *nombre de* jours avant la date d'expiration du présent bail ou la date anniversaire de sa signature.

b) ***Bail annuel*** — Le présent bail est d'une durée de *nombre d'*an(s), à compter du *jour, mois et année,* et prend fin le *jour, mois et année.* Si le locataire souhaite renouveler le présent bail, il doit en avertir par écrit le propriétaire au moins soixante (60) jours avant la date d'expiration du bail. Si cet avis est livré, le propriétaire et le locataire étudient les modalités du renouvellement et doivent en venir à une entente au moins trente (30) jours avant la date d'expiration du bail, à défaut de quoi, celui-ci est résilié à la date d'expiration, sur quoi le locataire rend les lieux qu'il a loués.

#### 4. Loyer à payer

Le loyer annuel au comptant par acre est calculé en fonction de ***[insérer la méthode]***.

**Nota** : On peut rajuster le montant du loyer à l'aide d'une formule de rajustement en fonction du prix de la marchandise ou du rendement, ou des deux à la fois. Il est important de préciser le loyer de base ou le pourcentage de la récolte (si ces éléments seront utilisés) ainsi que comment et quand le prix de la marchandise sera établi au moment de la récolte. Ces données seront ensuite utilisées dans le calcul du prix final à l'acre.

Les tableaux 3, 4 et 5 de la fiche n° 01-068, intitulée *Modalités de location de terres*, décrivent les formules de base qui sont utilisées pour rajuster le prix du loyer. Dans cette section-ci du contrat, il est important de préciser la formule ainsi que les mécanismes employés pour déterminer le prix de la marchandise et le rendement au moment de la récolte. Différentes méthodes sont expliquées dans la fiche technique.

La TPS est ajoutée aux paiements du loyer, le cas échéant.

**Le loyer est payable comme suit :**

***montant en $*** le ou avant le ***date, mois et année;***
***montant en $*** le ou avant le ***date, mois et année.***

Si le loyer n'est pas payé à la date d'exigibilité, le locataire accepte de payer des intérêts, qui courront de la date d'exigibilité à la date de paiement, sur le montant du loyer impayé, au taux de ***XX pour cent par année***.

#### 5. Dispositions générales

***Droit de sous-location ou de cession*** — Le locataire a le droit de sous-louer ou de céder le présent bail à la condition d'obtenir le consentement écrit du propriétaire, qui ne doit pas retenir son consentement sans motif raisonnable.

***Avenants et modifications*** — Les avenants et les modifications au présent bail se font par écrit et sont signés par le propriétaire et le locataire.

***Pas d'intention de partenariat*** — Il est explicitement entendu et convenu que le présent bail ne saurait être considéré comme créant une relation de partenariat et n'a pas pour but d'en créer une.

***Obligations liant les héritiers*** — Le présent bail lie le propriétaire et le locataire ainsi que leurs représentants personnels, leurs fiduciaires, leur successeurs et leurs ayants droit.

***Responsabilité du propriétaire*** — Le locataire, en entrant en possession des lieux loués, est soumis aux risques inhérents à l'exploitation d'une ferme et assume tous les risques d'accidents pour lui et sa famille, les employés ou les mandataires qui exécutent des travaux agricoles, qui effectuent des réparations aux bâtiments, aux clôtures, aux drains agricoles et qui effectuent des améliorations, à l'exception de toute responsabilité découlant de la négligence grossière du propriétaire.

## SECTION 2 — ÉLÉMENTS RECOMMANDÉS

### 1. Droit d'inspecter et de récolter les cultures

***Le droit du propriétaire d'entrer sur le bien-fonds*** — Le propriétaire se réserve à lui-même ou réserve à ses mandataires, employés ou ayants droit le droit d'entrer sur les lieux à tout moment raisonnable, afin de voir les lieux, de travailler, de faire des réparations ou des améliorations, de s'occuper ou de disposer de sa part des cultures, de dégager des ressources minérales ou, suite à un avis implicite que le bail ne peut être prolongé et suite à la séparation des récoltes, de labourer et de préparer le lit de semence, de faire des semis, d'épandre des engrais et de procéder à toute autre activité nécessaire à la bonne marche des activités agricoles du prochain exploitant, pourvu que ces activités ne fassent pas obstacle aux activités agricoles normales du locataire.

***Droit de passage reconnu au locataire*** — Le propriétaire s'engage à assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués. Si un droit de passage est nécessaire au locataire, le propriétaire lui accorde un droit de passage sur les terres appartenant au propriétaire et qui sont contiguës aux lieux loués, dans le but de permettre au locataire de semer, de prendre soin des cultures ou de faire les récoltes sur les lieux loués, étant entendu que ce droit de passage prend fin à la résiliation du bail.

***Indemnité au locataire lors de la résiliation du bail*** — À la résiliation du présent bail, le propriétaire accepte de rembourser au locataire le coût des travaux faits sur la terre et les coûts de culture engagés en vue des récoltes de l'année suivante. À moins d'une entente différente, le règlement est fondé sur les tarifs alors exigés par les travailleurs à forfait pour les activités en cause.

### 2. Transfert des titres de propriété

***Respect du présent bail*** — Si le propriétaire vend ou transfère autrement les titres de propriété sur les lieux loués, il le fait dans le respect des conditions du présent bail.

– ou –

***Résiliation du bail lors de la vente du bien-fonds*** — Si le propriétaire veut vendre les lieux loués et le bien-fonds pendant la durée du bail, il peut résilier le bail en tout temps en donnant un avis de ***nombre de jours*** au locataire. Le locataire, à l'expiration de la période d'avis, rend paisiblement et calmement la possession des lieux loués au propriétaire. Quand le locataire a rendu la possession des lieux de la manière décrite ci-dessus et payé au propriétaire la pleine proportion du loyer jusqu'au début de la période d'avis, le propriétaire indemnise le locataire pour la valeur des cultures semées et alors en croissance, ou pour les opérations culturales effectuées sur les lieux loués en prévision d'une culture, le montant de ladite indemnité devant être déterminé par arbitrage si les parties ne peuvent s'entendre.

### 3. Résiliation du bail

***Raisons justifiant la résiliation du bail*** — Si l'une ou l'autre des parties fait manifestement défaut de respecter les modalités du présent bail en temps opportun, le bail peut être résilié par l'autre partie, qui lui signifie les défaillances par écrit et précise une date de résiliation suivant de ***nombre de jours*** la date de l'avis. Le règlement se fait alors conformément aux modalités prévues à l'article Droit d'inspecter et de récolter du présent bail, ainsi que conformément à toute modification pouvant avoir été apportée à ce bail.

### 4. Utilisation de la terre

Le locataire accepte de s'acquitter des activités décrites ci-dessous (rayer celles qui ne conviennent pas).

#### A. Activités obligatoires

***État du bien-fonds à l'expiration du bail*** — Le locataire s'engage à laisser les lieux loués dans le même état qu'au début du bail.

***Indemnité au propriétaire pour dommages*** — Le locataire consent, quand il quittera les lieux loués, à payer au propriétaire une juste indemnité pour des dommages faits aux lieux loués et pour lesquels lui, le locataire, est responsable.

***Bonne intendance*** — Le locataire s'engage à cultiver les lieux loués avec loyauté, à temps, consciencieusement, de manière professionnelle et conformément à des pratiques agricoles normales.

***Destruction des mauvaises herbes*** — Le locataire s'engage à empêcher les mauvaises herbes de monter à graine sur les lieux loués, à les détruire et à garder les mauvaises herbes et la pelouse bien tondus.

***Érosion du sol*** — Le locataire s'engage à lutter, dans des limites raisonnables, contre l'érosion du sol, à réparer convenablement les terrasses, les fossés ouverts, les bouches et les sorties des drains agricoles, à préserver les fossés ou les cours d'eau existants, y compris les voies d'eau gazonnées, et à éviter toute opération ou pratique qui pourrait porter atteinte à ces structures.

***Réparations*** — Le locataire s'engage à garder les clôtures et les améliorations en bon état, comme ils l'étaient lorsqu'il a pris possession des lieux loués, ou dans l'état où le propriétaire les a mis pendant la durée du bail, compte tenu de l'usure normale, des risques d'incendie et de destruction inévitables.

**B. Activités faisant l'objet de restrictions**

De plus, le locataire accepte, à moins d'obtenir le consentement écrit du propriétaire, de :

***Ne pas faire de modifications*** — Ne pas enlever, modifier ou changer le style ou l'emplacement d'un bâtiment ou d'une clôture sur les lieux loués.

***Ne pas se consacrer à d'autres activités*** — Ne pas permettre à d'autres personnes, ni les encourager ni les inviter à utiliser une portion ou la totalité du bien-fonds pour quelque raison ou activité qui n'est pas en relation directe avec son utilisation à des fins de production agricole.

***Ne pas couper d'arbres*** — Ne pas couper d'arbres vivants ou morts dans le but de les vendre ou d'en faire un usage personnel.

***Ne pas placer de panneaux de publicité*** — Ne pas ériger ou permettre d'ériger de panneaux de publicité sur les lieux loués.

***Ne pas avoir de droits miniers*** — Rien dans le présent bail ne confère au locataire le droit d'exploiter les minéraux du sol sous-jacent. De tels droits miniers appartiennent au propriétaire, qui possède aussi le plein droit légitime d'entrer sur les lieux loués, de sonder, de forer et de creuser le sol, de travailler et d'enlever les minéraux, de déposer sur le sol les rebuts dégagés, de faire passer des véhicules sur les lieux, et de mettre en chantier et en état de fonctionnement une ou des voies de chemin de fer, des réservoirs, des pipelines ou des canalisations, des lignes de transmission et des structures qui s'avéreraient nécessaires ou pratiques pour les besoins ci-dessus mentionnés. Le propriétaire accepte de rembourser le locataire pour tout dommage particulier que ces activités pourraient lui causer et qui détruiraient les récoltes. Le propriétaire accepte aussi de dégager le locataire de son obligation de poursuivre ses activités agricoles sur ces terres si la valorisation des matières premières minérales compromet sérieusement les chances pour le locataire d'obtenir un rendement satisfaisant.

**5. Questions environnementales**

Les parties au présent bail reconnaissent par les présentes que le locataire a l'intention d'utiliser les lieux loués décrits au présent bail à des fins agricoles, et que ladite utilisation des terres peut avoir des incidences environnementales. D'un commun accord, les parties acceptent ce qui suit :

***Utilisation de pratiques agricoles normales*** — Le locataire effectue ses activités sur les lieux loués conformément aux pratiques agricoles normales, qui comprennent, sans toutefois y être limitées, l'épandage d'engrais, de pesticides et d'herbicides, réalisé uniquement par des services d'épandage habilités à épandre de tels produits ou par le locataire pourvu qu'il soit lui-même habilité à faire de tels épandages.

***Fumier et fertilisants*** — Transporter et épandre du fumier seulement dans les champs appropriés, aux moments et en quantité correspondant à de saines pratiques de gestion du fumier et conformément aux directives et aux règlements en vertu de la *Loi de 2001 sur la gestion des éléments nutritifs*. Lorsqu'un plan de gestion des éléments nutritifs existe, le locataire applique le fumier et les autres éléments nutritifs dans le respect des doses, des méthodes et des distances prévues par rapport aux voisins, aux puits et aux cours d'eau environnants, et dans le respect des autres directives mentionnées au plan de gestion des éléments nutritifs. Le locataire garde aussi un registre des épandages d'éléments nutritifs et le soumet au propriétaire lorsque celui-ci le lui demande. De plus, le propriétaire est avisé par écrit par le locataire si celui-ci soumet à l'administration municipale ou régionale des renseignements sur les éléments nutritifs dans le cadre d'un système officiel de suivi de la gestion des éléments nutritifs.

***Boues municipales*** — Le locataire n'épand pas ni ne donne l'autorisation d'épandre des boues ou des déchets municipaux sur les lieux loués, sans l'accord écrit du propriétaire. Lorsque le propriétaire en donne l'autorisation, les boues et les déchets municipaux sont épandus conformément à la *Loi de 2001 sur la gestion des éléments nutritifs*.

***Déversements accidentels de produits chimiques*** — Le locataire signale immédiatement au propriétaire tout déversement ou mauvaise utilisation de produits chimiques et se conforme à toutes les lois environnementales ainsi qu'aux dispositions de la *Loi sur la protection de l'environnement* (Ontario), y compris l'obligation de veiller au nettoyage immédiat de tout déversement, opération dont le locataire assume seul les frais.

***Entreposage de produits chimiques*** — Le locataire s'assure qu'aucun produit chimique n'est entreposé sur le bien-fonds pour une période plus longue que celle qui est requise pour l'utilisation ou les applications de l'année

en cours, ni en quantité plus grande que celle qui est requise sur les lieux loués. Le locataire s'assure que les produits chimiques sont entreposés en sécurité et dans un endroit sec, loin des puits et des cours d'eau, dans des contenants étanches, fermés et bien identifiés, au-dessus du niveau du sol. Aucun produit chimique ou contenant de produit chimique ne doit être éliminé sur le bien-fonds.

***Bruit*** — Le locataire s'assure qu'aucun bruit exagéré ni qu'aucune nuisance provient des lieux loués ou des activités du locataire sur les lieux loués.

***Assurance déversement*** — Le locataire doit se procurer et maintenir, pendant la durée du présent bail, des polices d'assurance adéquates, dont le contenu et les montants de garantie satisfont le propriétaire, dans des limites raisonnables, le propriétaire étant nommé assuré additionnel en vertu des polices d'assurance pour les risques inhérents aux questions environnementales, y compris, sans y être limités, l'élimination non conforme des déchets ou l'utilisation ou la mauvaise utilisation de substances toxiques. En fixant les montants de garantie de la police d'assurance, le propriétaire agit raisonnablement en tenant compte des risques potentiels que représente un tel déversement.

***Non-responsabilité du propriétaire*** — En contrepartie, le locataire accepte d'indemniser le propriétaire et de le tenir à couvert en ce qui a trait à d'éventuels coûts engagés par ce dernier et qui font directement ou indirectement suite à l'inexécution par le locataire des modalités prévues par le présent article.

***Assurance obligatoire du locataire*** — Pour la durée du présent bail, le locataire maintient une assurance qui le protège pendant qu'il travaille sur lesdits lieux. Le locataire s'engage à fournir au propriétaire, une note de couverture, à sa demande, et s'engage à ce que toutes les polices d'assurance pertinentes nomment le propriétaire comme assuré additionnel, et s'assure que le propriétaire reçoit un avis de résiliation de la police.

## SECTION 3 — ÉLÉMENTS FACULTATIFS

### 1. Règlement des différends

***Les différends seront présentés à un ou à plusieurs arbitres*** — Tout différend entre les parties, quant à leur divers droits ou obligations aux termes du présent bail, et quant aux activités sur les lieux loués, qui n'est pas réglé de gré à gré après discussion approfondie, est dirigé à l'arbitrage d'un seul arbitre, si les parties en conviennent; sinon le différend sera dirigé à l'arbitrage de trois arbitres, chaque partie en nommant un et un troisième arbitre étant choisi par les deux premiers arbitres choisis avant que l'arbitrage ne commence. Le jugement rendu par ledit arbitre ou lesdits arbitres, ou par deux des trois arbitres, lie les parties aux présentes, leurs héritiers, leurs exécuteurs testamentaires, leurs administrateurs successoraux et leurs ayants droit respectifs.

### 2. Pratiques de production et décisions de gestion (en choisir une sous chaque mot vedette)

***Plans de culture*** — À moins d'une indication différente dans le présent bail, le locataire prend toutes les décisions qui ont trait à la croissance des cultures sur le bien-fonds. Avant le début de chaque année de location, le locataire fournit un plan de ses activités au propriétaire.

– ou –

Avant le début de chaque année de location, le locataire et le propriétaire s'entendent sur un plan de culture annuel, qui, à moins d'indication différente dans le présent bail, précise les espèces qui seront cultivées, les pesticides qui seront utilisés et les pratiques de conservation qui seront employées au cours de l'année.

– ou –

L'étendue de la participation du propriétaire aux décisions de gestion est déterminée par les clauses jointes au présent bail et convenues par les présentes comme en faisant partie.

***Pesticides*** — Le locataire et le propriétaire prennent conjointement toutes les décisions ayant trait aux pesticides qui peuvent être utilisées sur les terres.

– ou –

Avant le 31 décembre de chaque année où le présent bail est en vigueur, le locataire doit fournir au propriétaire une liste des pesticides qui ont été épandus sur les cultures pratiquées sur les terres en plus de fournir, avant le 30 avril de la dernière année de location, une proposition du plan d'utilisation des pesticides pour la dernière année de culture.

– ou –

À moins d'une entente réciproque entre les parties, il est interdit au locataire d'utiliser les pesticides suivants : (dresser la liste des pesticides interdits).

### 3. Allocations de soutien du revenu, subsides et remboursements

***Le locataire reçoit du gouvernement des allocations pour les récoltes*** — Si une allocation de soutien, un subside ou un autre remboursement est fait par un organisme gouvernemental ou une agence de commercialisation comme soutien du revenu au producteur réel des cultures pratiquées sur les terres louées pendant la durée du

présent bail, l'allocation versée relativement aux terres louées par les présentes revient au locataire.

### 4. Contrepartie à payer pour les réparations aux bâtiments et aux clôtures, et pour les améliorations

***Le locataire est responsable des réparations normales*** — Le locataire n'apporte pas, sans l'autorisation écrite du propriétaire, d'améliorations majeures aux terres louées ni aux autres éléments d'actif décrits dans le présent bail, outre dans le cadre d'activités normales de réparation et d'entretien.

***Le propriétaire est responsable des améliorations majeures*** — Sans restreindre la portée générale du présent article, les améliorations majeures comprennent : l'aménagement des eaux, la lutte contre l'érosion, la construction de clôtures et de bâtiments, l'éclaircissement, la mise en culture et l'ensemencement des pâturages et des champs de foin. Une telle entente est jointe au bail et en fait partie. Le propriétaire et le locataire conviennent du montant de l'indemnité. Les titres de propriété sur toutes les améliorations sont attribués au propriétaire et aucune amélioration ne saurait être vendue, enlevée, cédée ou hypothéquée sans le consentement écrit du propriétaire.

### 5. Indemnité offerte pour dommages causés aux récoltes et au bien-fonds, pour exploration pétrolière et gazière, services publics, routes et emprises

***Indemnité offerte à la partie qui souffre de la perte*** — Une indemnité est offerte à la partie qui souffre des dommages au bien-fonds et de préjudices découlant notamment, mais sans y être limités, de l'exploration pétrolière et gazière, des travaux préparatoires à l'installation de pipelines, de l'installation de lignes électriques et téléphoniques, ou de la construction de routes. Le propriétaire détermine qui aura souffert de la perte, sauf dans les cas ci-dessous :

a) *Dommage aux cultures* — Lorsqu'il y a indemnité pour des dommages causés aux cultures, la perte est réputée avoir été subie par le locataire.

b) *Travail accompli par le locataire* — Lorsqu'il y a indemnité pour des travaux accomplis par le locataire tels que, sans exclure d'autres travaux, la reconstruction d'une clôture, le gazonnement ou le nivellement de la couche arable, l'indemnité est versée au locataire.

c) *Indemnité pour nuisance* — Lorsqu'il y a indemnité pour la création d'une nuisance telle que, sans y être limitée, les barrières laissées ouvertes, la poussière ou le bruit, l'indemnité est versée au propriétaire.

d) *Dommage au bien-fonds et dépréciation de sa valeur* — Lorsqu'il y a indemnité pour dépréciation de la valeur du bien-fonds telle que, sans y être limitée, la perte de superficie causée par le développement urbain, le découpage d'une parcelle de terrain ou la perturbation de la couche arable, l'indemnité est versée au propriétaire.

– ou –

L'indemnité est versée au propriétaire pour des raisons telles que, sans exclure d'autres raisons, des dommages au bien-fonds et un préjudice découlant de l'exploration pétrolière et gazière, des travaux préparatoires à l'installation de pipelines, de l'installation de lignes électriques et téléphoniques ou de la construction de routes.

– ou –

L'indemnité est partagée entre le propriétaire et le locataire suite à une entente conclue entre les deux lorsqu'elle est versée pour des raisons telles que, sans exclure d'autres raisons, des dommages au bien-fonds et un préjudice découlant de l'exploration pétrolière et gazière, des travaux préparatoires à l'installation de pipelines, de l'installation de lignes électriques et téléphoniques ou de la construction de routes. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre, elles s'en remettent à l'arbitrage.

### 6. Droits de préemption

Dans le cas où un propriétaire reçoit une offre authentique d'achat des terres louées et qu'il est disposé à l'accepter, il fournit au locataire un exemplaire de cette offre d'achat dans les quarante-huit (48) heures suivant la réception de ladite offre, et laisse au locataire une période supplémentaire de quarante-huit heures (48) pour lui confirmer s'il souhaite acheter les lieux loués aux mêmes conditions que celles qui sont stipulées dans l'offre d'achat, faute de quoi il est loisible au propriétaire de vendre les lieux loués en vertu de l'offre d'achat.

**Nota :** Le contrat doit être signé par le propriétaire, le locataire et leur conjoint respectif, le cas échéant, ainsi que par une tierce partie agissant comme témoin.

## NOTES PERSONNELLES

**NOTES PERSONNELLES**

**POD**
ISSN 1198-7138
Also available in English
(Order No. 01-069)